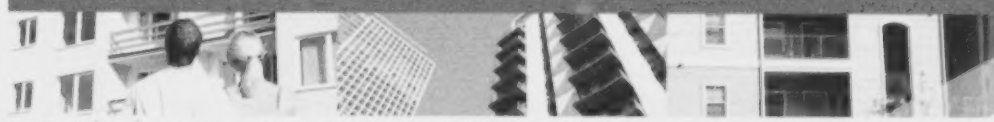
LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Montréal



SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : 2017

Le taux d'inoccupation global*...

EST DESCENDU à

2,8 %

- En dessous (RMR)
- Semblable (RMR)
- Au dessus (RMR)

Le loyer moyen est de*...

766 $

A AUGMENTÉ de 2,2 %

- En dessous (RMR)
- Semblable (RMR)
- Au dessus (RMR)

MARCHÉ LOCATIF PRIMAIRE *(selon le nombre de chambres)*

Studios	Une chambre	Deux chambres	Trois chambres ou plus
3,7 %	3,3 %	2,5 %	2,4 %
Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation	Taux d'inoccupation
597 $ Loyer moyen	698 $ Loyer moyen	782 $ Loyer moyen	965 $ Loyer moyen

« En raison d'une forte demande, le taux d'inoccupation dans la région de Montréal a diminué en 2017 pour atteindre 2,8 %. Pour sa part, la variation du loyer moyen a été d'environ 2 %. »

Geneviève Lapointe
chef analyste

*Chaque année, à l'automne, la SCHL recueille des données sur les marchés locatifs primaire et secondaire. Les données présentées portent uniquement sur le marché locatif primaire, qui comprend les immeubles d'appartements d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs. Les logements du marché locatif secondaire sont les logements qui sont offerts en location, mais qui n'ont pas été construits expressément pour le marché locatif, par exemple les copropriétés louées. Sur le marché primaire, les taux d'inoccupation et les loyers sont calculés en incluant tous les immeubles de l'enquête, tandis que les augmentations de loyer sont calculées uniquement à partir des immeubles qu'ont en commun les échantillons d'enquête de la période actuelle et de l'année précédente.

Canada

SCHL CMHC

Faits saillants :

- Le taux d'inoccupation a diminué en 2017 pour s'établir à 2,8 %.
- Le taux d'inoccupation était en baisse sur l'île de Montréal, à Laval ainsi que sur la Rive-Sud.
- La variation estimative du loyer moyen dans la RMR de Montréal a été d'environ 2 %.
- Le taux d'inoccupation des copropriétés offertes en location s'est établi à 1,8 %, une diminution par rapport à 2016.

Le taux d'inoccupation descend à 2,8 % dans la RMR de Montréal en 2017

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le taux d'inoccupation a diminué en 2017 dans la région de Montréal pour atteindre 2,8 % (3,9 % en 2016). D'un point de vue historique, une baisse de cette ampleur n'avait pas été observée depuis le début des années 2000 sur le marché montréalais.

Le resserrement du marché locatif s'explique par une demande locative qui a manifestement augmenté dans une plus grande proportion que l'offre durant la période d'octobre 2016 à octobre 2017.

La demande a été soutenue principalement par la hausse du bilan migratoire, qui a connu un gain[1] entre nos deux enquêtes. En effet, les données indiquent une hausse marquée du bilan international, surtout dans la catégorie des résidents non permanents[2], ainsi qu'un léger repli du déficit migratoire interprovincial. Il est plausible de croire que les résidents non permanents, tels que les étudiants étrangers et les travailleurs temporaires, optent majoritairement pour le marché locatif à leur arrivée, ce qui stimule fortement la demande locative. L'arrivée de réfugiés sur le territoire montréalais au cours des derniers mois a aussi probablement contribué à soutenir la demande.

Il est d'ailleurs possible que le récent dynamisme du marché du travail montréalais[3] ait causé une migration plus importante de ménages québécois vers la RMR de Montréal, phénomène favorisant une fois de plus la demande locative. Les données sur la migration interrégionale de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) qui seront publiées l'an prochain permettront de confirmer ou d'infirmer cette hypothèse.

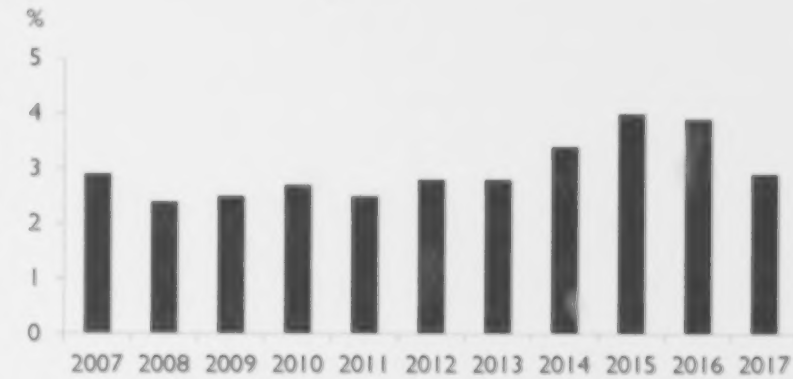
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

En plus des derniers facteurs, la demande pour les appartements locatifs en 2017 a aussi été influencée par une baisse dans l'accession à la propriété chez les ménages montréalais âgés de 15 à 24 ans[4], ce qui est susceptible de se poursuivre au cours des prochaines années. En effet, alors que la proportion de locataires chez ces

Figure 1

Taux d'inoccupation* selon le nombre de chambres
RMR de Montréal



Source : SCHL

* Immeubles d'initiative privée (3 log. et plus)

[1] Le bilan migratoire international et interprovincial de la province a connu un gain d'environ 9 000 personnes de juillet 2016 à juin 2017. La RMR de Montréal accapare généralement environ 60 % de ce gain.

[2] Source : Statistique Canada. Durant la période de juillet 2016 à juin 2017, le nombre de résidents non permanents reçus au Québec a pratiquement doublé, pour atteindre le nombre de 11 000 (5 400 pendant la période de juillet 2015 à juin 2016).

[3] Selon nos plus récentes prévisions, l'emploi dans la région de Montréal devrait augmenter de 1,7 % en 2017.

[4] Source : Statistique Canada, recensements de 1996 à 2016, et Enquête nationale auprès des ménages de 2011. Calculs de la SCHL.

ménages avait connu une baisse constante entre 1996 et 2011, les données du recensement de 2016 récemment publiées indiquent que cette proportion a cette fois-ci augmenté. La hausse du nombre de jeunes ménages qui se tournent maintenant vers le marché locatif contribue à soutenir davantage la demande dans ce segment que par le passé. Le même constat, mais dans une moindre mesure, peut être fait à propos des ménages de 25 à 34 ans.

L'offre a connu un gain important, puisqu'environ 4 300 logements se sont ajoutés au parc locatif depuis la dernière enquête[5], ce qui est nettement supérieur à la moyenne des dernières années. L'ajout d'un nombre relativement élevé de logements au parc locatif traditionnel ces dernières années découle, entre autres, de l'essoufflement du marché de la copropriété neuve et de l'intérêt de certains promoteurs pour l'offre de logements destinés à la population vieillissante. Ainsi, certains constructeurs ont plutôt choisi de construire des logements locatifs.

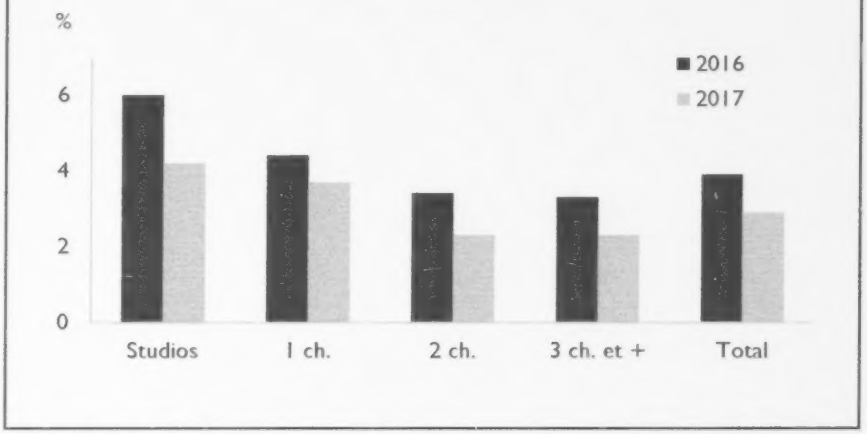
Baisse du taux d'inoccupation dans plusieurs secteurs de la RMR

Entre octobre 2016 et octobre 2017, les taux d'inoccupation à Laval, sur l'île et la Rive-Sud de Montréal ont tous connu une baisse. À Laval, le taux est maintenant de 2,1 %, alors qu'il est de 2,9 % dans les deux autres secteurs.

Le fait qu'une grande partie des migrants qui s'installent dans la RMR s'établissent souvent dans ces trois régions, plus particulièrement sur l'île, a vraisemblablement contribué au recul du taux d'inoccupation.
Sur la Rive-Nord de Montréal, le taux est passé de 3,2 à 2,5 % entre 2016 et 2017, bien que cette différence n'était pas significative d'un point de vue statistique.

Figure 2

Taux d'inoccupation* selon le nombre de chambres
RMR de Montréal



Source : SCHL
* Immeubles d'initiative privée (3 log. et plus)x

Le taux de rotation des locataires[6] est demeuré stable en 2017

Selon les données de notre dernière enquête, près d'un ménage locataire sur cinq (17 %) dans la RMR de Montréal avait emménagé dans un nouvel appartement au cours des 12 derniers mois. Ce taux est relativement similaire à celui de l'an passé, et demeure légèrement supérieur à ce que l'on trouve à Toronto (14,5 %) et à Vancouver (13,9 %). La rareté des appartements locatifs dans ces deux centres, comme en font foi leurs taux d'inoccupation d'environ 1 %, limite probablement la mobilité des ménages d'un immeuble locatif à l'autre.

Comme l'an passé, de toutes les zones géographiques de la RMR de Montréal, c'est le centre-ville de Montréal[7] qui enregistrait le plus haut taux de rotation, soit 27 %.
Ce secteur reçoit probablement une part importante de locataires dont la mobilité est relativement élevée, tels que des étudiants et des travailleurs temporaires. Dans les autres grands secteurs de la RMR, le taux de rotation oscillait entre 15 et 19 %, proportion similaire à celle enregistrée l'an passé.

[5] De juillet 2016 à juin 2017. Seuls les immeubles qui étaient ouverts en juin 2016 sont inclus dans l'Enquête de 2017.
[6] Un logement est considéré comme ayant changé de locataire s'il a été occupé par un nouveau locataire au cours des 12 derniers mois. Pour un même logement, il peut y avoir plus d'une rotation de locataires en 12 mois. Cela comprend les locataires qui déménagent dans un logement différent dans le même immeuble durant cette période.
[7] Ce secteur englobe aussi l'île-des-Sœurs.

Hausse d'environ 2 % des loyers dans la RMR de Montréal en 2017

Entre les deux dernières enquêtes sur le marché locatif de la SCHL (celles de 2016 et de 2017), la variation estimative du loyer moyen[8] dans la RMR de Montréal a été d'environ 2 %. Ce dernier résultat était sensiblement le même pour toutes les tailles d'appartements et tous les grands secteurs[9] de la RMR.

Pour sa part, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans la région de Montréal était de 782 $ en 2017. Avec un loyer moyen de 800 $, l'île de Montréal était le secteur de la RMR où un appartement de deux chambres était le plus coûteux. Dans les secteurs de banlieue, le coût était plutôt dans un intervalle de 725 à 750 $ par mois. Fait à signaler, le loyer moyen d'un appartement de trois chambres à coucher (ou plus) sur l'île de Montréal a dépassé pour la première fois le cap des 1 000 $.

Le taux d'inoccupation a diminué sur le marché des copropriétés offertes en location

Le taux d'inoccupation sur le marché des copropriétés a diminué de façon importante pour s'établir à 1,8 %, comparativement à 3,1 % en 2016. Ce recul du taux d'inoccupation témoigne de l'attrait pour ce type de produit.

Tout comme pour le marché locatif traditionnel, la croissance de la demande pour la copropriété en location découle de la hausse du bilan migratoire, notamment du nombre de résidents non permanents. Notons également qu'un plus grand nombre de jeunes ménages choisissent de louer plutôt que d'acheter un logement. Une partie de ces locataires opte pour la location d'une copropriété plutôt que d'un appartement traditionnel. Ils sont probablement attirés par des immeubles de construction récente dans lesquels plusieurs services sont offerts à leurs résidents. Ces immeubles offrent également parfois une localisation de choix à proximité des pôles d'emplois. Notons qu'une proportion importante du parc de copropriétés est de construction relativement récente.

L'offre a pour sa part de nouveau augmenté de façon importante au cours de la dernière année. En effet, plus de 3 700 nouvelles unités se sont ajoutées au parc des copropriétés offertes en location de la RMR, ce qui représente une croissance de 13 %.

Au final, la concomitance de plusieurs facteurs a eu un impact important sur la demande. Cette dernière a plus que compensé la croissance de l'offre.

Le loyer moyen d'une copropriété de deux chambres était de 1 180 $, ce qui est largement supérieur au loyer d'un appartement sur le marché locatif traditionnel (782 $).

Tout comme pour les logements locatifs traditionnels, le taux d'inoccupation a diminué de façon significative à Laval et sur la Rive-Sud. Dans ces secteurs, le taux d'inoccupation se situait respectivement à 1,0 % et 0,7 %. Dans le secteur centre-ville/Île-des-Sœurs, le taux d'inoccupation atteignait 2,2 % et était stable par rapport au niveau de 2016.

Une fois de plus, c'est dans le secteur centre-ville/Île-des-Sœurs que la proportion de copropriétés offertes en location était la plus élevée. En effet, environ une copropriété sur quatre est offerte en location dans ce secteur, comparativement à 17 % en moyenne dans l'ensemble de la RMR. La proportion de copropriétés qui sont offertes en location est également relativement élevée à Laval (23,7 %) et à Vaudreuil-Soulanges (22,9 %). Cette proportion augmente graduellement d'une année à l'autre dans la RMR.

---

[8] Lorsqu'on compare les loyers moyens d'année en année, il faut prendre en considération l'âge de l'immeuble, car les unités de construction récente ont tendance à se louer plus cher que celles de construction moins récente. En comparant les loyers d'unités faisant partie de l'échantillon qu'ont en commun l'Enquête sur les logements locatifs de l'automne 2016 et celle de l'automne 2017, on obtient une meilleure indication de la hausse réelle assumée par la plupart des locataires.

[9] Montréal, Laval/Rive-Nord, Rive-Sud et Vaudreuil-Soulanges.

Sainte-Victoire-de-Sorel
Saint-Roch-de-Richelieu
Saint-Ours
Saint-Bernard-de-Michaudville
Saint-Antoine-sur-Richelieu
Saint-Denis-sur-Richelieu
La Présentation
Saint-Charles-sur-Richelieu
Sainte-Marie-Madeleine
Saint-Damase
Saint-Jean-Baptiste
Rougemont
Marieville
Sainte-Angèle-de-Monnoir
Sainte-Brigide-d'Iberville
Mont-Saint-Grégoire
Saint-Jean-sur-Richelieu
Saint-Thomas
Lanoraie
Lavaltrie
Contrecoeur
Calixa-Lavallée
Saint-Marc-sur-Richelieu
Saint-Amable
Saint-Mathieu-de-Beloeil
Beloeil
McMasterville
Mont-Saint-Hilaire
Otterburn Park
Saint-Basile-le-Grand
Saint-Mathias-sur-Richelieu
Chambly
Richelieu
Carignan
Crabtree
Saint-Paul
Saint-Sulpice
L'Assomption
Verchères
Varennes
Sainte-Julie
Saint-Bruno-de-Montarville
Boucherville
Longueuil
Brossard
La Prairie
Candiac
Delson
Saint-Philippe
Saint-Jacques-le-Mineur
Saint-Édouard
Sainte-Marie-Salomé
Saint-Jacques
L'Épiphanie
Repentigny
Charlemagne
Montréal-Est
Montréal
Saint-Lambert
Sainte-Catherine
Saint-Constant
Saint-Mathieu
Saint-Michel
Saint-Alexis
Saint-Roch-de-l'Achigan
Mascouche
Saint-Roch-Ouest
Saint-Esprit
Sainte-Julienne
Saint-Lin-Laurentides
Terrebonne
Sainte-Anne-des-Plaines
Blainville
Boisbriand
Rosemère
Laval
Mont-Royal
Westmount
Hampstead
Côte-Saint-Luc
Saint-Isidore
Saint-Rémi
Saint-Urbain-Premier
Sainte-Martine
Châteauguay
Mercier
Léry
Beauharnois
Saint-Étienne-de-Beauharnois
Très-Saint-Sacrement
Saint-Louis-de-Gonzague
Salaberry-de-Valleyfield
Pointe-des-Cascades
Coteau-du-Lac
Les Cèdres
Saint-Clet
Saint-Stanislas-de-Kostka
Saint-Zotique
Pointe-Calumet
Oka
Deux-Montagnes
Sainte-Marthe-sur-le-Lac
Saint-Joseph-du-Lac
Saint-Eustache
Dollard-Des Ormeaux
Dorval
L'Île-Dorval
Pointe-Claire
Kirkland
Senneville
Baie-D'Urfé
Beaconsfield
L'Île-Cadieux
Vaudreuil-sur-le-Lac
Sainte-Anne-de-Bellevue
Vaudreuil-Dorion
L'Île-Perrot
Notre-Dame-de-L'Île-Perrot
Pincourt
Saint-Lazare
Hudson
Saint-Placide
Kanesatake
Mirabel
Sainte-Sophie
Saint-Jérôme
Saint-Hippolyte
Prévost
Sainte-Adèle
Piedmont
Sainte-Anne-des-Lacs
Saint-Sauveur
Saint-Colomban
Mille-Isles
Gore
Wentworth
Saint-Adolphe-d'Howard
Morin-Heights
Wentworth-Nord
Saint-Calixte
Sainte-Thérèse
Lorraine
Bois-des-Filion
Lachute
Saint-André-d'Argenteuil
East Hawkesbury
Pointe-Fortune
Brownsburg-Chatham
Saint-Andrew-Antrim
Très-Saint-Rédempteur
Ste-Marthe
Ste-Justine-de-Newton
Saint-Polycarpe
Saint-Télesphore
Rivière-Beaudette
South Glengarry
Coteaux
Riguad
Sainte-Justine
Saint-Stanislas-de-Kostka
Saint-Zotique
01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
0
10
20
km
N

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE MONTRÉAL	
Zone 1	**Centre-ville de Montréal, Île-des-Soeurs** - Fleuve Saint-Laurent (sud), chemin Remembrance, avenue des Pins et rue Sherbrooke (nord), rue Amherst (est), rue Guy (ouest), Île-des-Soeurs.
Zone 2	**Sud-Ouest (Mtl), Verdun (Mtl)** - Fleuve Saint-Laurent (sud), canal Lachine et limites de Westmount (nord), rue Guy et autoroute Bonaventure (est), limites de LaSalle (ouest).
Zone 3	**LaSalle (Mtl)**
Zone 4	**Notre-Dame-de-Grâce (Mtl), Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount, Montréal-Ouest** - canal Lachine (sud), limites de Côte-Saint-Luc et de Hampstead (nord), boul. Décarie et limites de Westmount (est), limites de Montréal-Ouest et de Saint-Pierre (ouest).
Zone 5	**Côte-des-Neiges (Mtl), Mont-Royal, Outremont (Mtl)** - limites de Westmount et voie Camillien-Houde (sud), limites de Ville Mont-Royal (nord), limites d'Outremont (est), boul. Décarie (ouest).
Zone 6	**Plateau Mont-Royal (Mtl)** - rue Sherbrooke (sud), voie ferrée du CP (nord), rue d'Iberville (est), limites d'Outremont et avenue du Parc (ouest).
Zone 7	**Villeray (Mtl), Saint-Michel (Mtl), Parc-Extension (Mtl)** - rue Bélanger et rue Jean-Talon (sud), boul. Métropolitain et voie ferrée du CN (nord), 24e Avenue (est), boul. de l'Acadie (ouest).
Zone 8	**Hochelaga-Maisonneuve (Mtl)** - Fleuve Saint-Laurent (sud), rue Sherbrooke (nord), rue Viau (est), rue Amherst (ouest).
Zone 9	**Rosemont (Mtl), La Petite-Patrie (Mtl)** - rue Sherbrooke et voie ferrée du CP (sud), rue Jean-Talon, rue Bélanger et limites de Saint-Léonard (nord), rue Lacordaire et rue Dickson (est), avenue du Parc (ouest).
Zone 10	**Anjou (Mtl), Saint-Léonard (Mtl)** - boul. Métropolitain et rue Jarry (sud), rivière des Prairies (nord), limites de Montréal-Nord et de Saint-Léonard (est), voie ferrée (ouest).
Zone 11	**Montréal-Nord (Mtl)**
Zone 12	**Ahuntsic (Mtl), Cartierville (Mtl)** - rivière des Prairies (nord), boul. Saint-Michel (est), limites de l'ancienne municipalité de Pierrefonds (ouest).
Zone 13	**Saint-Laurent (Mtl)**
Zone 14	**Dorval, Lachine, Saint-Pierre (Mtl)**
Zone 15	**Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville, Sainte-Anne-de-Bellevue**
Zone 16	**Dollard-des-Ormeaux, Saint-Raphaël-de-l'Île-Bizard (Mtl), Pierrefonds (Mtl), Roxboro (Mtl), Sainte-Geneviève (Mtl), Senneville (Mtl)**
Zone 17	**Mercier (Mtl)** - Fleuve Saint-Laurent (sud), rue Bélanger (nord), limites de l'ancienne municipalité de Montréal-Est (est), rue Viau et rue Dickson (ouest).
Zone 18	**Pointe-aux-Trembles (Mtl), Rivière-des-Prairies (Mtl), Montréal-Est (Mtl)**
Zones 1-18	**Île-de-Montréal**
Zone 19	**Chomedey, Sainte-Dorothée (Laval)**
Zone 20	**Laval-des-Rapides (Laval)**
Zone 21	**Pont-Viau (Laval)**
Zone 22	**Saint-François, Saint-Vincent, Duvernay (Laval)**
Zone 23	**Vimont, Auteuil (Laval)**
Zone 24	**Laval-Ouest, Fabreville, Sainte-Rose (Laval)**
Zones 19-24	**Laval**
Zone 25	**Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide, Mirabel**
Zone 26	**Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines, Sainte-Thérèse**
Zone 28	**Charlemagne, L'Assomption, Le Gardeur, L'Épiphanie, Repentigny, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice, Lavaltrie**
Zone 29	**Bellefeuille, Lafontaine, Saint-Antoine, Saint-Jérôme, Gore, Saint-Colomban**
Zone 27 & 39	**Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Terrebonne, Saint-Lin-Laurentides**
Zones 25-29, 39	**Rive-Nord**
Zones 19-29, 39	**Laval-Rive-Nord**
Zone 30	**Longueuil**
Zone 31	**Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoyne, Saint-Hubert, Saint-Lambert**
Zone 32	**Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu, Saint-Philippe**
Zone 33	**Beloeil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Beloeil, Varennes, Verchères**
Zone 34	**Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame-du-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu, Saint-Mathias**
Zone 36-38	**St-Jean-sur-Richelieu, Iberville, Saint-Luc**
Zones 30-34, 36-38	**Rive-Sud**
Zone 35	**Notre-Dame-de-L'Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Vaudreuil-sur-le-Lac, Saint-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Hudson, Île-Cadieux, Île-Perrot, Les Cèdres, Saint-Zotique, Coteau-du-Lac M, Les Coteaux M.**
Zones 19-39	**Banlieue**
Zones 1-39	**RMR de Montréal**

DESCRIPTION DES SOUS-SECTEURS – ENQUÊTES SUR LES COPROPRIÉTÉS – RMR DE MONTRÉAL	
Sous-secteur 1	**Centre-ville.** Zone 1 (centre-ville de Montréal et Île-des-Soeurs).
Sous-secteur 2	**Péricentre.** Zones 2 (Sud-Ouest [Mtl] et Verdun [Mtl]), 4 (Notre-Dame-de-Grâce [Mtl], Côte-Saint-Luc, Hampstead, Westmount et Montréal-Ouest), 5 (Côte-des-Neiges [Mtl], Mont-Royal et Outremont [Mtl]) et 6 (Plateau Mont-Royal [Mtl]).
Sous-secteur 3	**Ouest de l'île de Montréal.** Zones 3 (LaSalle [Mtl]), 12 (Ahuntsic [Mtl] et Cartierville [Mtl]),13 (Saint-Laurent [Mtl]), 14 (Dorval et Lachine [Mtl]), 15 (Baie-d'Urfé, Beaconsfield, Kirkland, Pointe-Claire, Senneville et Sainte-Anne-de-Bellevue) et 16 (Dollard-des-Ormeaux, Saint-Raphaël-de-l'Île-Bizard [Mtl], Pierrefonds [Mtl], Roxboro [Mtl] et Sainte-Geneviève [Mtl]).
Sous-secteur 4	**Est de l'île de Montréal.** Zones 7 (Villeray [Mtl], Saint-Michel [Mtl] et Parc-Extension [Mtl]), 8 (Hochelaga-Maisonneuve [Mtl]), 9 (Rosemont [Mtl] et La Petite-Patrie [Mtl]), 10 (Anjou [Mtl] et Saint-Léonard [Mtl]), 11 (Montréal-Nord [Mtl]), 17 (Mercier [Mtl]) et 18 (Pointe-aux-Trembles [Mtl], Rivière-des-Prairies [Mtl] et Montréal-Est [Mtl]).
Sous-secteurs 1-4	**Île de Montréal**
Sous-secteur 5	**Laval.** Zones 19 (Chomedey et Sainte-Dorothée [Laval]), 20 (Laval-des-Rapides [Laval]), 21 (Pont-Viau [Laval]), 22 (Saint-François, Saint-Vincent et Duvernay [Laval]), 23 (Vimont et Auteuil [Laval]), 24 (Laval-Ouest, Fabreville et Sainte-Rose [Laval]).
Sous-secteur 6	**Vaudreuil-Soulanges.** Zone 35 (Notre-Dame-de-l'Île-Perrot, Pincourt, Pointe-des-Cascades, Vaudreuil-sur-le-Lac, Saint-Lazare, Terrasse-Vaudreuil, Vaudreuil-Dorion, Hudson, Île-Cadieux, Île-Perrot et Les Cèdres).
Sous-secteur 7	**Rive-Nord.** Zones 25 (Deux-Montagnes, Oka, Pointe-Calumet, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Saint-Eustache, Saint-Joseph-du-Lac, Saint-Placide et Mirabel), 26 (Blainville, Boisbriand, Bois-des-Filion, Lorraine, Rosemère, Sainte-Anne-des-Plaines et Sainte-Thérèse), 28 (Charlemagne, L'Assomption, Le Gardeur, L'Épiphanie, Repentigny, Saint-Gérard-Majella, Saint-Sulpice et Lavaltrie), 29 (Bellefeuille, Lafontaine, Saint-Antoine, Saint-Jérôme, Gore et Saint-Colomban), 27 & 39 (Lachenaie, La Plaine, Mascouche et Terrebonne, Saint-Lin-Laurentides).
Sous-secteur 8	**Rive-Sud.** Zones 30 (Longueuil), 31 (Boucherville, Brossard, Greenfield-Park, Lemoyne, Saint-Hubert et Saint-Lambert), 32 (Beauharnois, Candiac, Châteauguay, Delson, Laprairie, Léry, Maple Grove, Melocheville, Mercier, Sainte-Catherine, Saint-Constant, Saint-Isidore, Saint-Mathieu et Saint-Philippe), 33 (Beloeil, McMasterville, Saint-Amable, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Bruno-de-Montarville, Sainte-Julie, Saint-Mathieu-de-Beloeil et Varennes), 34 (Carignan, Chambly, Mont-Saint-Hilaire, Notre-Dame-du-Bon-Secours, Otterburn Park, Richelieu et Saint-Mathias), 36-38 (St-Jean-sur-Richelieu, Iberville, Saint-Luc).
Sous-secteurs 1-8	**RMR de Montréal**

NOTA : Pour plus de détails, voir la description des zones de l'ELL

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
1.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.3 Taux de rotation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
1.3.4 Taux de rotation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
2.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres (Non disponibles pour les centres du Québec)
3.1.5 Variation en (%) estimative du loyer moyen, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.6 Taux de rotation (%), selon la zone et le nombre de chambres

Fournis dans les rapports de Halifax, Québec, Montréal, Gatineau, Ottawa, Toronto, Hamilton, Kitchener-Cambridge-Waterloo, London, Winnipeg, Regina, Saskatoon, Edmonton, Calgary, Kelowna, Vancouver et Victoria

Données sur les appartements en copropriété offerts en location

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nombre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location - nombre de chambres
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété
4.3.2 Univers des coprop., nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, appartements en copropriété - taille du projet

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Montréal										
Zone	**Studios**		**1 chambre**		**2 chambres**		**3 chambres +**		**Tous les log.**	
	oct.16	**oct.17**	**oct.16**	**oct.17**	**oct.16**	**oct.17**	**oct.16**	**oct.17**	**oct.16**	**oct.17**
Île-de-Montréal zone 1	3,7	2,7	4,6	2,6	5,0	3,3	5,9	2,2	4,6	2,8
Zone 2	**	**	2,3	**	**	**	**	**	3,6	4,8
Zone 3	**	**	1,9	1,1	1,0	0,8	**	0,5	**	1,0
Zone 4	3,8	3,2	5,2	3,6	5,3	5,1	**	2,3	5,3	4,0
Zone 5	6,4	3,2	6,1	2,2	3,9	3,0	**	**	5,5	3,3
Zone 6	5,4	2,8	2,0	1,0	1,0	0,4	**	0,5	2,3	1,1
Zone 7	**	4,6	6,0	**	4,0	1,4	**	**	5,0	2,3
Zone 8	4,9	4,1	**	**	**	**	**	**	5,1	3,2
Zone 9	3,7	3,0	3,2	**	**	**	**	**	2,9	2,8
Zone 10	**	**	3,4	**	**	**	0,2	**	2,5	2,7
Zone 11	**	4,0	4,2	2,1	4,5	2,8	**	0,7	4,8	2,5
Zone 12	**	2,5	**	**	2,1	0,8	0,3	0,2	4,3	3,4
Zone 13	**	2,1	5,0	5,5	4,2	3,2	5,2	3,5	4,8	4,0
Zone 14	**	3,9	5,5	5,1	5,0	3,7	**	**	5,4	3,8
Zone 15	5,7	3,6	2,0	1,3	1,9	1,5	**	4,0	2,2	1,9
Zone 16	3,6	**	2,7	3,6	3,2	2,7	**	1,0	3,5	3,0
Zone 17	**	3,2	1,7	**	1,4	1,9	**	**	1,5	2,4
Zone 18	**	0,7	**	6,7	4,7	2,5	**	**	6,8	3,2
Île-de-Montréal (zones 1-18)	**6,0**	**3,6**	**4,5**	**3,3**	**3,3**	**2,5**	**3,4**	**2,5**	**4,0**	**2,9**
Laval zone 19	0,0	**	4,6	5,2	4,1	2,3	1,5	2,4	3,8	3,0
Zone 20	**	0,0	3,3	1,5	2,5	1,3	**	0,0	2,7	1,2
Zone 21	**	**	5,8	5,4	4,0	**	**	3,9	3,7	3,6
Zone 22	**	0,0	3,6	3,1	2,6	**	**	**	2,6	2,0
Zone 23	0,0	**	**	0,2	0,8	0,5	0,5	0,0	1,0	0,5
Zone 24	**	**	**	1,1	1,8	0,6	**	0,4	2,3	0,8
Laval (zones 19-24)	**3,3**	**2,4**	**3,9**	**3,3**	**2,9**	**1,6**	**1,7**	**2,0**	**3,0**	**2,1**
Rive-Nord zone 25	**	0,0	1,6	**	5,2	**	**	**	3,3	**
Zone 26	**	0,0	**	1,1	1,8	**	0,5	**	1,6	2,2
Zone 28	4,4	4,8	4,9	2,1	4,8	**	**	**	5,0	4,3
Zone 29	**	**	**	**	4,2	**	**	**	4,4	2,9
zone 27 & 39	**	**	2,3	1,5	2,0	2,2	**	**	2,1	2,1
Rive-Nord (zones 25-29,39)	**	**	**3,0**	**2,2**	**3,4**	**2,5**	**	**2,0**	**3,2**	**2,5**
Laval/Rive-Nord (zones 19-29,39)	**5,9**	**	**3,4**	**2,7**	**3,2**	**2,2**	**2,0**	**2,0**	**3,1**	**2,3**
Rive-Sud zone 30	5,4	**	4,4	3,3	5,6	2,8	5,0	**	5,1	3,0
Zone 31	5,1	2,5	6,1	4,1	4,2	3,1	1,6	**	4,3	3,1
Zone 32	3,1	3,8	**	6,5	3,9	4,1	4,4	**	4,4	4,1
Zone 33	**	**	0,6	0,5	1,0	0,5	**	**	1,2	0,9
Zone 34	**	**	**	2,7	2,8	0,9	**	**	3,6	1,6
Saint-Jean-sur-Richelieu (zones 36-38)	**	0,9	4,3	2,4	2,5	3,8	2,5	2,1	2,8	3,0
Rive-Sud (zones 30-34,36-38)	**5,1**	**2,3**	**4,7**	**3,4**	**3,9**	**3,0**	**3,3**	**2,4**	**4,0**	**2,9**
Zone 35	0,0	**	0,6	1,4	2,9	1,6	**	**	3,2	1,6
Banlieue (zones 19-39)	**5,4**	**3,8**	**4,0**	**3,1**	**3,5**	**2,5**	**2,8**	**2,2**	**3,5**	**2,6**
Montréal (RMR)	**6,0**	**3,7**	**4,4**	**3,3**	**3,4**	**2,5**	**3,2**	**2,4**	**3,9**	**2,8**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Montréal

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Île-de-Montréal zone 1	785	786	1 052	1 064	1 482	1 449	1 560	1 520	1 133	1 125
Zone 2	521	554	635	690	696	717	853	881	683	720
Zone 3	514	529	552	617	727	743	890	1 059	658	731
Zone 4	571	587	772	794	1 014	1 003	1 400	1 371	913	912
Zone 5	577	589	742	755	974	957	1 126	1 122	858	859
Zone 6	672	685	820	868	928	948	1 251	1 385	861	900
Zone 7	492	490	571	585	656	665	820	**	629	655
Zone 8	546	551	632	607	758	740	931	995	721	717
Zone 9	541	548	621	664	738	737	923	1 020	697	723
Zone 10	500	493	620	614	709	709	863	866	727	719
Zone 11	455	490	542	581	622	641	745	779	618	641
Zone 12	509	527	611	623	**	751	1 041	1 020	**	693
Zone 13	574	565	718	722	842	846	960	971	802	802
Zone 14	515	525	629	642	712	728	848	867	697	708
Zone 15	647	623	897	925	1 027	1 075	1 208	1 216	982	1 010
Zone 16	555	574	685	715	804	823	907	965	769	799
Zone 17	570	544	588	598	664	707	941	986	675	712
Zone 18	498	481	557	544	669	674	803	841	658	657
Île-de-Montréal (zones 1-18)	**591**	**604**	**685**	**708**	**812**	**800**	**980**	**1 032**	**767**	**777**
Laval zone 19	571	622	745	716	828	816	1 001	1 064	827	821
Zone 20	561	575	601	607	686	716	833	893	675	700
Zone 21	497	682	613	785	674	715	742	744	678	739
Zone 22	490	521	631	645	677	696	799	773	677	688
Zone 23	504	501	628	686	715	730	940	909	728	739
Zone 24	513	560	593	594	732	735	885	845	732	728
Laval (zones 19-24)	**536**	**605**	**666**	**678**	**740**	**751**	**885**	**900**	**740**	**751**
Rive-Nord zone 25	448	475	606	606	718	736	846	885	732	758
Zone 26	501	484	606	657	704	734	802	794	705	734
Zone 28	535	545	588	604	712	725	814	804	711	719
Zone 29	486	455	596	574	716	688	775	800	686	669
zone 27 & 39	561	514	634	644	754	760	854	873	733	751
Rive-Nord (zones 25-29,39)	**496**	**475**	**605**	**606**	**718**	**727**	**812**	**828**	**710**	**721**
Laval/Rive-Nord (zones 19-29,39)	**508**	**511**	**630**	**639**	**726**	**736**	**833**	**847**	**721**	**732**
Rive-Sud zone 30	513	548	656	663	744	758	807	799	724	733
Zone 31	566	568	665	674	748	765	**	871	831	753
Zone 32	573	523	647	644	755	731	823	822	744	732
Zone 33	506	512	625	625	760	774	878	846	763	763
Zone 34	482	476	602	617	736	730	819	825	731	727
Saint-Jean-sur-Richelieu (zones 36-38)	483	480	539	551	673	690	697	715	651	666
Rive-Sud (zones 30-34,36-38)	**528**	**535**	**634**	**643**	**733**	**743**	**886**	**797**	**738**	**725**
Zone 35	496	481	563	588	768	796	814	835	747	772
Banlieue (zones 19-39)	518	522	631	641	730	740	861	823	729	730
Montréal (RMR)	**585**	**597**	**677**	**698**	**788**	**782**	**944**	**965**	**758**	**766**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Montréal

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Île-de-Montréal zone 1	5 508	5 457	8 732	8 999	6 629	7 072	1 341	1 425	22 210	22 953
Zone 2	1 662	1 655	8 491	8 444	15 668	15 614	4 104	4 096	29 925	29 809
Zone 3	517	512	3 397	3 449	12 354	12 434	1 698	1 700	17 966	18 095
Zone 4	3 576	3 563	10 678	10 812	14 390	14 328	2 964	2 883	31 608	31 586
Zone 5	3 352	3 422	14 174	14 102	14 989	14 983	3 178	3 112	35 693	35 619
Zone 6	8 390	8 330	11 316	11 207	16 642	16 438	4 168	4 159	40 516	40 134
Zone 7	3 927	4 081	9 975	9 929	22 385	22 360	3 866	3 864	40 153	40 234
Zone 8	3 245	3 153	7 323	7 341	13 748	13 590	4 284	4 289	28 600	28 373
Zone 9	5 386	5 371	11 886	11 918	22 173	22 067	4 011	3 985	43 456	43 341
Zone 10	599	605	4 083	4 047	19 698	19 195	3 757	3 667	28 137	27 514
Zone 11	756	765	3 750	3 673	15 117	14 858	2 457	2 454	22 080	21 750
Zone 12	2 683	2 710	8 687	8 564	15 733	15 541	2 202	2 180	29 305	28 995
Zone 13	755	748	5 191	5 162	8 216	8 113	1 766	1 763	15 928	15 786
Zone 14	669	713	3 270	3 249	6 348	6 267	1 110	1 110	11 397	11 339
Zone 15	188	188	1 018	1 021	1 491	1 486	400	399	3 097	3 094
Zone 16	505	510	2 499	2 498	5 704	5 684	985	981	9 693	9 673
Zone 17	760	763	4 457	4 430	12 819	12 788	2 373	2 373	20 409	20 354
Zone 18	244	245	1 577	1 587	8 469	8 455	1 370	1 366	11 660	11 653
Île-de-Montréal (zones 1-18)	**42 722**	**42 791**	**120 504**	**120 432**	**232 573**	**231 273**	**46 034**	**45 806**	**441 833**	**440 302**
Laval zone 19	163	163	2 138	2 138	5 796	5 838	1 081	1 072	9 178	9 211
Zone 20	202	204	1 495	1 483	4 799	4 759	617	616	7 113	7 062
Zone 21	99	168	322	484	1 089	1 097	751	753	2 261	2 502
Zone 22	40	53	682	697	1 624	1 652	217	217	2 563	2 619
Zone 23	17	18	511	537	1 777	1 793	365	366	2 670	2 714
Zone 24	52	53	257	258	1 296	1 358	314	315	1 919	1 984
Laval (zones 19-24)	**573**	**659**	**5 405**	**5 597**	**16 381**	**16 497**	**3 345**	**3 339**	**25 704**	**26 092**
Rive-Nord zone 25	155	159	758	891	6 596	6 653	1 340	1 341	8 849	9 044
Zone 26	97	92	968	972	8 658	8 245	1 682	1 675	11 405	10 984
Zone 28	160	156	780	787	3 727	3 772	996	1 020	5 663	5 735
Zone 29	503	490	2 625	2 660	7 472	7 483	1 500	1 600	12 100	12 233
zone 27 & 39	93	95	1 251	1 258	3 870	4 006	675	714	5 889	6 073
Rive-Nord (zones 25-29,39)	**1 008**	**992**	**6 382**	**6 568**	**30 323**	**30 159**	**6 193**	**6 350**	**43 906**	**44 069**
Laval/Rive-Nord (zones 19-29,39)	**1 581**	**1 651**	**11 787**	**12 165**	**46 704**	**46 656**	**9 538**	**9 689**	**69 610**	**70 161**
Rive-Sud zone 30	728	747	5 704	5 705	10 940	10 858	3 898	3 881	21 270	21 191
Zone 31	534	526	3 459	3 475	7 541	7 722	2 168	2 163	13 702	13 886
Zone 32	81	69	937	915	4 210	4 350	1 080	1 092	6 308	6 426
Zone 33	151	149	592	596	2 893	2 979	965	996	4 601	4 720
Zone 34	72	72	340	341	1 266	1 273	564	558	2 242	2 244
Saint-Jean-sur-Richelieu (zones 36-38)	312	340	1 605	1 663	8 977	8 682	2 141	2 163	13 035	12 848
Rive-Sud (zones 30-34,36-38)	**1 878**	**1 903**	**12 637**	**12 695**	**35 827**	**35 864**	**10 816**	**10 853**	**61 158**	**61 315**
Zone 35	44	50	270	269	1 424	1 620	383	385	2 121	2 324
Banlieue (zones 19-39)	3 503	3 604	24 694	25 129	83 955	84 140	20 737	20 927	132 889	133 800
Montréal (RMR)	**46 225**	**46 395**	**145 198**	**145 561**	**316 528**	**315 413**	**66 771**	**66 733**	**574 722**	**574 102**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Montréal

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17	oct.15 à oct.16	oct.16 à oct.17
Île-de-Montréal zone 1	3,0	++	2,5	2,6	4,1	2,6	**	**	2,6	2,1
Zone 2	++	**	++	3,8	2,4	**	**	++	1,9	3,1
Zone 3	3,1	++	++	1,2	2,3	++	**	++	**	++
Zone 4	++	1,9	**	**	**	1,3	2,9	2,3	**	1,9
Zone 5	**	2,6	1,5	2,7	++	3,3	++	++	1,0	3,3
Zone 6	2,3	2,7	**	2,8	++	++	++	++	2,1	3,0
Zone 7	**	2,1	1,4	3,7	3,0	**	**	4,1	2,0	3,0
Zone 8	**	**	++	**	4,3	++	++	++	2,4	1,1
Zone 9	3,2	3,2	2,3	1,3	1,6	1,8	2,2	2,1	2,5	2,3
Zone 10	++	++	++	2,0	1,0	**	1,4	++	++	2,1
Zone 11	++	4,9	1,4	4,1	++	3,3	++	++	1,1	2,9
Zone 12	1,3	2,6	1,6	2,9	**	1,6	**	**	2,1	2,1
Zone 13	2,5	2,8	1,5	1,4	1,3	2,0	1,4	1,9	1,4	2,0
Zone 14	++	**	**	1,3	2,8	++	5,3	++	2,0	++
Zone 15	3,1	++	3,0	1,7	**	2,5	++	++	1,9	1,6
Zone 16	2,3	3,4	++	3,9	++	4,4	++	5,5	++	4,2
Zone 17	**	++	**	1,3	++	2,5	++	++	++	++
Zone 18	++	-1,4	1,9	++	++	1,8	++	++	++	1,4
Île-de-Montréal (zones 1-18)	**2,1**	**3,3**	**1,7**	**2,4**	**1,7**	**2,1**	**2,0**	**3,7**	**1,7**	**2,3**
Laval zone 19	2,3	**	1,4	1,7	0,7	3,0	0,6	2,6	0,9	2,6
Zone 20	++	**	++	2,5	1,2	2,8	1,6	**	0,9	2,6
Zone 21	3,7	**	3,7	4,1	1,6	5,4	1,2	3,2	1,8	3,3
Zone 22	**	++	1,2	1,6	1,8	0,8	1,0	0,7	1,6	0,8
Zone 23	**	**	++	2,1	1,1	**	++	++	1,2	1,9
Zone 24	**	++	++	++	**	2,0	++	**	3,3	1,7
Laval (zones 19-24)	**2,8**	**	**1,1**	**2,1**	**1,2**	**2,7**	**1,4**	**2,4**	**1,3**	**2,3**
Rive-Nord zone 25	++	3,2	3,1	++	1,7	2,9	++	**	2,0	2,3
Zone 26	2,8	++	2,4	3,4	1,3	1,3	-1,0	2,7	1,4	1,6
Zone 28	**	6,3	++	3,2	1,6	++	++	**	1,3	++
Zone 29	1,7	++	1,6	++	1,3	++	1,6	++	1,5	++
zone 27 & 39	**	++	2,9	1,8	1,3	1,4	1,8	**	1,6	1,9
Rive-Nord (zones 25-29,39)	**1,2**	**2,3**	**1,9**	**2,2**	**1,4**	**1,3**	**++**	**2,5**	**1,5**	**1,5**
Laval/Rive-Nord (zones 19-29,39)	**1,8**	**3,6**	**1,6**	**2,1**	**1,3**	**1,9**	**0,8**	**2,4**	**1,4**	**1,8**
Rive-Sud zone 30	1,5	1,5	1,6	1,7	1,4	1,8	3,4	1,5	1,6	1,8
Zone 31	1,5	++	1,4	1,3	1,2	2,3	**	2,4	1,9	1,8
Zone 32	3,2	2,4	++	3,1	2,8	1,7	3,4	2,4	**	2,1
Zone 33	++	**	3,8	2,8	2,8	1,7	**	1,2	3,0	2,0
Zone 34	**	-2,2	++	**	3,1	++	++	++	2,8	++
Saint-Jean-sur-Richelieu (zones 36-38)	**	++	1,3	1,7	++	++	1,6	0,9	++	1,1
Rive-Sud (zones 30-34,36-38)	**1,9**	**1,4**	**2,0**	**1,7**	**1,5**	**1,7**	**3,4**	**1,7**	**1,8**	**1,7**
Zone 35	**	++	4,2	2,2	**	3,5	**	++	2,1	3,0
Banlieue (zones 19-39)	**1,8**	**2,5**	**1,8**	**1,9**	**1,4**	**1,8**	**2,2**	**2,0**	**1,6**	**1,8**
Montréal (RMR)	**2,1**	**3,2**	**1,7**	**2,3**	**1,7**	**2,1**	**2,1**	**3,2**	**1,7**	**2,2**

[1] La variation en pourcentage du loyer moyen constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les immeubles qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.1.6 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Montréal

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Île-de-Montréal zone 1	30,5	27,9	27,3	29,4	25,4	28,0	23,0	**	27,3	27,7
Zone 2	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 3	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4	16,7	20,6	15,9	15,9	15,9	**	**	**	16,7	16,5
Zone 5	19,6	28,6	18,3	18,9	15,5	18,5	**	**	17,1	18,7
Zone 6	**	**	**	**	**	**	**	**	22,1	18,5
Zone 7	**	22,5	**	**	12,9	**	**	**	14,3	**
Zone 8	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 9	25,9	22,8	**	**	**	**	**	**	**	14,4
Zone 10	**	**	**	**	14,6	**	**	**	12,7	12,6
Zone 11	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 12	**	**	13,1	**	**	**	**	**	11,1	**
Zone 13	**	14,7	19,3	21,7	17,4	18,0	**	**	18,7	19,0
Zone 14	13,2	21,9	15,3	17,3	14,3	**	**	14,4	13,5	16,6
Zone 15	**	10,7	**	13,8	19,4	14,8	12,8	**	20,3	14,4
Zone 16	**	**	14,2	16,3	12,9	17,8	**	13,8	12,6	16,5
Zone 17	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 18	**	**	**	**	**	12,6	**	**	**	**
Île-de-Montréal (zones 1-18)	23,2	25,3	18,7	17,6	15,0	15,9	**	13,8	17,3	17,2
Laval zone 19	**	**	19,0	16,8	14,0	14,3	14,0	15,0	15,4	15,1
Zone 20	**	**	**	**	13,8	14,9	**	**	14,5	15,0
Zone 21	**	**	**	24,0	**	20,1	**	**	20,4	19,1
Zone 22	**	**	24,8	**	18,9	15,0	**	**	19,6	16,5
Zone 23	**	**	**	**	12,8	15,0	**	**	15,0	15,5
Zone 24	**	**	**	**	12,8	12,6	**	**	13,7	13,6
Laval (zones 19-24)	**	16,7	19,4	18,3	14,7	14,8	15,4	14,4	15,8	15,5
Rive-Nord zone 25	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 26	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 28	**	13,5	**	**	19,9	**	**	**	19,0	18,8
Zone 29	**	**	14,3	**	**	**	**	**	16,9	**
zone 27 & 39	**	**	21,9	18,2	19,4	20,8	**	**	20,8	19,1
Rive-Nord (zones 25-29,39)	**	**	16,3	15,2	16,8	19,8	24,0	**	18,1	18,5
Laval/Rive-Nord (zones 19-29,39)	**	**	17,6	16,6	16,0	17,9	21,4	**	17,3	17,4
Rive-Sud zone 30	**	**	18,1	20,9	19,2	16,4	**	**	19,1	17,8
Zone 31	**	**	19,7	17,1	15,1	17,5	**	**	15,9	18,0
Zone 32	13,4	**	14,6	14,4	17,3	16,0	**	11,0	17,7	14,9
Zone 33	**	**	**	**	16,1	16,2	**	**	17,2	16,9
Zone 34	**	**	12,5	13,5	19,6	18,3	**	**	18,8	16,5
Saint-Jean-sur-Richelieu (zones 36-38)	**	**	**	**	20,7	19,6	**	17,4	20,2	19,9
Rive-Sud (zones 30-34,36-38)	**	**	19,6	19,4	18,1	17,3	17,4	16,5	18,3	17,9
Zone 35	**	**	**	**	17,7	17,9	**	**	18,4	19,3
Banlieue (zones 19-39)	21,0	23,4	18,6	18,1	16,9	17,6	19,2	16,4	17,8	17,7
Montréal (RMR)	23,0	25,1	18,7	17,6	15,5	16,4	17,1	14,6	17,4	17,3

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Montréal

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Île-de-Montréal (zones 1-18)										
Inconnue	**	**	**	**	2,9	**	**	**	3,2	3,9
Avant 1940	5,3	**	4,8	2,3	3,3	2,8	2,8	0,9	3,8	2,5
1940 à 1959	8,0	3,2	4,1	4,1	4,2	2,7	3,8	**	4,7	3,2
1960 à 1974	4,9	4,0	5,2	3,4	3,8	2,4	3,9	1,2	4,5	2,9
1975 à 1989	3,4	1,5	4,5	1,5	1,8	1,5	**	**	2,9	1,6
1990 à 2004	**	1,3	4,6	5,4	1,5	1,2	**	0,2	3,8	2,2
2005 ou après	**	**	4,1	3,4	4,5	**	**	**	4,5	4,3
Tous les immeubles	6,0	3,6	4,5	3,3	3,3	2,5	3,4	2,5	4,0	2,9
Laval (zones 19-24)										
Inconnue	**	2,2	5,1	4,9	5,6	2,1	5,2	**	5,1	3,9
Avant 1940	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
1940 à 1959	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
1960 à 1974	4,8	**	4,6	2,6	2,8	3,0	**	2,6	2,9	2,8
1975 à 1989	**	**	3,4	1,7	2,8	0,8	2,6	0,4	2,9	1,0
1990 à 2004	**	**	**	**	0,5	**	**	**	0,7	**
2005 ou après	**	**	**	**	**	**	0,0	**	**	**
Tous les immeubles	3,3	2,4	3,9	3,3	2,9	1,6	1,7	2,0	3,0	2,1
Rive-Nord (zones 25-29,39)										
Inconnue	**	**	0,2	**	**	**	**	**	**	**
Avant 1940	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
1940 à 1959	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
1960 à 1974	3,3	**	**	**	2,1	**	0,3	**	3,1	2,9
1975 à 1989	**	**	2,7	1,3	3,1	2,0	2,1	**	3,0	2,1
1990 à 2004	**	**	1,2	0,6	**	**	**	**	2,7	**
2005 ou après	**	**	1,1	**	3,6	**	**	**	3,4	3,0
Tous les immeubles	**	**	3,0	2,2	3,4	2,5	**	2,0	3,2	2,5
Rive-Sud (zones 30-34,36-38)										
Inconnue	**	8,4	**	**	**	**	**	0,7	5,9	3,8
Avant 1940	**	0,0	**	**	**	**	**	**	**	**
1940 à 1959	**	**	0,7	0,6	0,7	**	**	**	1,3	**
1960 à 1974	**	2,6	4,8	4,0	6,5	3,2	4,6	**	5,6	3,6
1975 à 1989	2,5	2,2	4,1	3,2	3,1	3,2	2,9	2,2	3,3	3,0
1990 à 2004	**	**	**	1,1	1,5	1,4	1,5	0,4	2,4	1,0
2005 ou après	**	0,0	**	**	**	2,1	**	0,3	3,7	2,1
Tous les immeubles	5,1	2,3	4,7	3,4	3,9	3,0	3,3	2,4	4,0	2,9
Montréal (RMR)										
Inconnue	**	**	**	4,5	3,2	**	**	**	3,4	3,9
Avant 1940	5,2	**	4,9	2,4	3,3	2,9	3,0	1,0	3,9	2,6
1940 à 1959	7,9	3,1	3,9	4,1	4,1	2,5	3,5	**	4,5	3,2
1960 à 1974	4,9	4,0	5,2	3,4	3,9	2,5	3,7	2,2	4,5	2,9
1975 à 1989	3,5	2,0	4,1	1,9	2,4	1,9	3,2	2,3	3,0	1,9
1990 à 2004	**	1,4	4,1	3,6	2,3	1,9	**	0,2	2,9	1,8
2005 ou après	**	**	4,5	3,4	3,8	3,4	**	**	4,0	3,3
Tous les immeubles	6,0	3,7	4,4	3,3	3,4	2,5	3,2	2,4	3,9	2,8

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Montréal

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Île-de-Montréal (zones 1-18)										
Inconnue	577	524	624	632	776	760	964	1 051	750	761
Avant 1940	633	634	677	700	**	812	1 077	1 116	851	814
1940 à 1959	521	540	611	645	726	740	927	950	674	703
1960 à 1974	591	615	714	737	796	809	918	952	750	767
1975 à 1989	725	705	756	744	777	795	932	1 011	786	797
1990 à 2004	595	591	722	761	857	816	1 069	1 123	805	857
2005 ou après	**	820	972	925	1 200	1 306	1 238	1 178	1 092	1 078
Tous les immeubles	591	604	685	708	812	800	980	1 032	767	777
Laval (zones 19-24)										
Inconnue	**	838	863	969	987	1 060	1 202	**	976	1 052
Avant 1940	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
1940 à 1959	**	**	601	574	645	646	**	838	634	642
1960 à 1974	523	539	614	623	684	709	801	805	682	697
1975 à 1989	524	525	620	627	705	723	845	858	702	717
1990 à 2004	**	**	742	756	778	793	1 041	997	799	812
2005 ou après	**	**	1 045	1 046	1 087	974	1 205	1 192	1 096	1 006
Tous les immeubles	536	605	666	678	740	751	885	900	740	751
Rive-Nord (zones 25-29,39)										
Inconnue	**	463	557	581	696	684	749	807	661	665
Avant 1940	441	456	591	618	588	586	680	660	588	589
1940 à 1959	**	**	552	**	585	570	785	**	626	526
1960 à 1974	513	509	593	572	647	658	790	788	648	653
1975 à 1989	481	499	565	585	667	673	770	779	657	674
1990 à 2004	**	**	670	626	747	757	813	809	750	752
2005 ou après	**	**	736	782	865	876	936	959	870	891
Tous les immeubles	496	475	605	606	718	727	812	828	710	721
Rive-Sud (zones 30-34,36-38)										
Inconnue	810	750	705	793	749	742	**	834	753	768
Avant 1940	**	529	566	518	629	670	754	752	640	645
1940 à 1959	512	482	569	543	663	666	**	746	**	639
1960 à 1974	506	500	645	631	711	715	756	774	699	698
1975 à 1989	496	514	621	641	696	707	789	775	688	697
1990 à 2004	513	527	631	701	812	796	816	813	788	790
2005 ou après	**	834	845	885	904	937	1 006	999	917	941
Tous les immeubles	528	535	634	643	733	743	886	797	738	725
Montréal (RMR)										
Inconnue	575	535	628	642	772	760	955	1 031	749	761
Avant 1940	624	626	675	697	**	806	1 063	1 096	845	808
1940 à 1959	521	538	609	641	720	734	1 025	937	686	698
1960 à 1974	586	607	702	720	770	785	870	887	737	752
1975 à 1989	670	666	692	693	729	740	857	880	734	743
1990 à 2004	598	588	696	727	800	787	869	941	782	808
2005 ou après	838	812	931	913	991	1 028	1 051	1 054	983	995
Tous les immeubles	585	597	677	698	788	782	944	965	758	766

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.2.3 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Montréal

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Île-de-Montréal (zones 1-18)										
Inconnue	**	**	**	**	12,7	**	**	**	**	**
Avant 1940	**	**	**	**	**	**	**	**	18,6	16,3
1940 à 1959	23,6	**	18,0	16,6	14,5	15,6	**	**	17,3	17,2
1960 à 1974	22,5	25,7	18,5	19,6	15,1	16,7	**	**	17,3	18,4
1975 à 1989	25,1	23,2	18,4	20,1	14,8	11,5	5,6	**	15,5	15,0
1990 à 2004	14,9	28,6	**	10,5	**	**	**	**	13,5	**
2005 ou après	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	23,2	25,3	18,7	17,6	15,0	15,9	**	13,8	17,3	17,2
Laval (zones 19-24)										
Inconnue	**	18,7	13,7	20,5	7,8	23,9	19,1	**	13,3	20,4
Avant 1940	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
1940 à 1959	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
1960 à 1974	**	**	21,4	16,2	16,2	17,5	14,5	14,4	17,4	16,4
1975 à 1989	**	**	19,6	19,8	13,6	13,1	15,0	13,6	14,8	14,4
1990 à 2004	**	**	**	**	**	14,1	**	**	**	**
2005 ou après	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	**	16,7	19,4	18,3	14,7	14,8	15,4	14,4	15,8	15,5
Rive-Nord (zones 25-29,39)										
Inconnue	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Avant 1940	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
1940 à 1959	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
1960 à 1974	**	**	**	**	**	**	**	**	13,1	12,9
1975 à 1989	**	**	19,2	**	17,4	20,0	**	**	17,3	16,8
1990 à 2004	**	**	**	**	14,6	**	**	**	17,5	**
2005 ou après	**	**	**	**	**	**	**	**	24,1	**
Tous les immeubles	**	**	16,3	15,2	16,8	19,8	24,0	**	18,1	18,5
Rive-Sud (zones 30-34,36-38)										
Inconnue	**	**	**	**	**	**	**	**	**	17,8
Avant 1940	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
1940 à 1959	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
1960 à 1974	**	**	**	19,9	21,6	19,8	19,9	**	21,0	19,7
1975 à 1989	**	**	15,9	22,3	15,7	16,7	14,1	15,1	15,7	17,8
1990 à 2004	**	**	**	13,0	17,7	15,0	**	14,0	17,8	14,4
2005 ou après	**	**	**	**	**	13,5	**	**	**	16,6
Tous les immeubles	**	**	19,6	19,4	18,1	17,3	17,4	16,5	18,3	17,9
Montréal (RMR)										
Inconnue	**	**	**	**	13,1	**	**	**	**	**
Avant 1940	**	**	**	**	**	**	**	**	18,5	16,2
1940 à 1959	24,1	**	18,4	16,3	14,9	16,0	**	**	17,6	17,2
1960 à 1974	22,1	25,7	18,8	19,3	15,8	17,0	**	12,1	17,6	18,3
1975 à 1989	24,2	22,5	18,0	20,1	15,2	14,4	10,2	12,2	15,7	15,9
1990 à 2004	**	**	15,5	12,7	13,9	**	**	**	15,9	20,0
2005 ou après	**	**	**	**	18,6	**	**	**	21,8	19,2
Tous les immeubles	23,0	25,1	18,7	17,6	15,5	16,4	17,1	14,6	17,4	17,3

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Montréal

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Île-de-Montréal (zones 1-18)										
3 à 5 unités	**	**	3,4	3,7	1,9	2,1	2,6	**	2,8	2,7
6 à 19 unités	7,2	4,9	4,9	2,8	4,3	2,8	4,8	2,2	4,8	2,9
20 à 49 unités	6,5	4,0	5,8	3,1	4,7	2,2	4,9	2,0	5,5	2,9
50 à 99 unités	5,2	3,2	5,4	4,3	4,0	3,5	4,5	4,7	4,9	3,8
100 unités et +	2,4	2,6	4,6	3,1	4,4	3,8	5,8	5,2	4,1	3,3
Tous les immeubles	6,0	3,6	4,5	3,3	3,3	2,5	3,4	2,5	4,0	2,9
Laval (zones 19-24)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	**	**	**	**	2,8	**
6 à 19 unités	**	0,0	3,4	1,6	2,4	1,4	**	**	2,5	1,5
20 à 49 unités	4,1	2,5	3,6	3,6	3,7	2,5	2,3	1,9	3,6	2,9
50 à 99 unités	**	**	1,6	0,9	2,4	1,0	0,9	0,0	2,0	0,8
100 unités et +	**	2,2	5,2	4,6	5,9	3,8	3,2	3,6	5,1	4,0
Tous les immeubles	3,3	2,4	3,9	3,3	2,9	1,6	1,7	2,0	3,0	2,1
Rive-Nord (zones 25-29,39)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	3,4	3,0	**	**	3,2	2,7
6 à 19 unités	**	**	3,1	1,1	3,4	2,1	1,4	3,5	3,2	2,3
20 à 49 unités	0,9	1,8	3,7	2,1	3,6	3,3	3,9	4,0	3,4	2,8
50 à 99 unités	13,0	8,3	3,1	3,2	**	4,0	3,1	1,1	5,9	3,7
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	**	**	3,0	2,2	3,4	2,5	**	2,0	3,2	2,5
Rive-Sud (zones 30-34,36-38)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	0,7	**	**	**	1,7	3,0
6 à 19 unités	**	**	5,2	3,7	4,8	2,3	4,3	1,9	4,8	2,4
20 à 49 unités	1,8	2,2	4,8	4,1	4,1	3,3	3,0	1,9	4,1	3,4
50 à 99 unités	4,6	0,0	5,5	2,1	5,4	4,1	3,0	1,9	5,2	3,0
100 unités et +	12,6	8,0	5,2	6,0	4,8	5,0	2,9	2,6	5,1	5,4
Tous les immeubles	5,1	2,3	4,7	3,4	3,9	3,0	3,3	2,4	4,0	2,9
Montréal (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	3,4	3,6	2,0	2,2	2,4	2,3	2,7	2,7
6 à 19 unités	7,2	4,8	4,8	2,7	4,0	2,5	4,4	2,2	4,5	2,6
20 à 49 unités	6,1	3,8	5,5	3,2	4,4	2,5	4,3	2,1	5,1	3,0
50 à 99 unités	5,2	3,2	5,3	4,0	4,2	3,5	3,9	3,8	4,9	3,7
100 unités et +	2,5	2,7	4,6	3,4	4,5	3,9	5,1	4,6	4,2	3,4
Tous les immeubles	6,0	3,7	4,4	3,3	3,4	2,5	3,2	2,4	3,9	2,8

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Montréal

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Île-de-Montréal (zones 1-18)										
3 à 5 unités	545	541	610	636	801	750	956	1 020	760	762
6 à 19 unités	536	540	627	653	705	720	898	925	692	707
20 à 49 unités	538	547	666	681	824	837	1 036	1 041	708	722
50 à 99 unités	596	610	764	779	973	989	1 304	1 287	811	821
100 unités et +	772	775	983	1 006	1 301	1 321	1 939	1 910	1 070	1 080
Tous les immeubles	591	604	685	708	812	800	980	1 032	767	777
Laval (zones 19-24)										
3 à 5 unités	469	516	642	620	736	745	879	895	756	760
6 à 19 unités	501	495	583	589	691	711	776	755	679	691
20 à 49 unités	547	564	639	684	734	779	899	895	702	741
50 à 99 unités	504	526	737	676	898	798	964	889	849	768
100 unités et +	700	835	931	940	1 092	1 037	1 226	1 275	1 052	1 031
Tous les immeubles	536	605	666	678	740	751	885	900	740	751
Rive-Nord (zones 25-29,39)										
3 à 5 unités	444	419	547	554	727	759	828	840	725	748
6 à 19 unités	492	495	596	619	693	695	768	803	683	695
20 à 49 unités	496	501	627	616	747	748	724	761	687	684
50 à 99 unités	642	676	766	769	813	847	858	890	787	808
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	496	475	605	606	718	727	812	828	710	721
Rive-Sud (zones 30-34,36-38)										
3 à 5 unités	493	**	547	549	730	741	**	802	807	713
6 à 19 unités	511	486	572	580	692	700	759	770	686	699
20 à 49 unités	495	491	632	650	748	763	815	850	700	711
50 à 99 unités	579	583	745	758	883	895	967	1 024	821	842
100 unités et +	783	761	856	849	976	981	1 199	1 098	934	923
Tous les immeubles	528	535	634	643	733	743	886	797	738	725
Montréal (RMR)										
3 à 5 unités	540	532	605	628	787	750	948	973	760	758
6 à 19 unités	532	534	618	643	700	713	845	856	689	704
20 à 49 unités	535	543	659	675	798	813	963	980	706	720
50 à 99 unités	596	610	762	775	952	963	1 198	1 200	812	821
100 unités et +	772	775	971	992	1 247	1 261	1 731	1 701	1 057	1 066
Tous les immeubles	585	597	677	698	788	782	944	965	758	766

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de Montréal

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Île-de-Montréal zone 1	**	**	4,8	2,3	4,5	1,3	4,8	3,5	4,2	2,9
Zone 2	**	**	**	6,0	4,6	3,0	4,1	3,5	**	**
Zone 3	**	**	4,9	3,0	6,0	4,6	4,5	2,9	**	1,3
Zone 4	**	**	4,9	2,4	5,7	2,8	4,4	3,4	4,1	4,2
Zone 5	**	**	4,9	2,8	4,4	1,8	5,0	3,3	7,7	4,8
Zone 6	**	**	3,3	0,6	4,7	2,8	2,7	2,4	2,5	3,5
Zone 7	**	**	6,7	2,5	4,4	2,3	12,7	**	4,1	3,5
Zone 8	**	**	3,5	2,5	**	2,3	**	**	4,3	**
Zone 9	**	**	3,5	1,4	4,5	2,7	2,8	**	**	**
Zone 10	**	**	3,0	2,8	6,1	4,5	4,0	3,7	**	**
Zone 11	**	**	**	2,9	8,5	2,7	4,6	2,3	**	**
Zone 12	**	**	4,5	2,2	9,0	3,6	4,0	1,4	4,0	2,9
Zone 13	5,3	**	8,4	6,8	5,8	3,4	3,4	4,4	2,7	1,7
Zone 14	**	**	3,9	4,8	6,6	5,1	4,3	3,0	**	**
Zone 15	**	**	3,7	3,9	1,8	1,3	1,6	0,0	1,4	1,4
Zone 16	**	**	3,1	1,4	3,8	2,0	3,5	5,4	4,2	2,3
Zone 17	**	**	2,7	4,8	4,6	3,7	**	**	**	**
Zone 18	**	0,1	5,7	3,4	3,9	3,4	**	**	-	-
Île-de-Montréal (zones 1-18)	**2,8**	**2,7**	**4,8**	**2,9**	**5,5**	**2,9**	**4,9**	**3,8**	**4,1**	**3,3**
Laval zone 19	**	**	2,4	1,7	4,4	4,4	2,1	1,3	5,4	4,2
Zone 20	**	**	2,7	1,4	2,0	0,4	-	-	**	**
Zone 21	**	**	4,5	2,6	2,8	2,8	**	**	-	**
Zone 22	**	**	3,0	**	3,8	2,7	**	**	**	**
Zone 23	**	0,7	1,4	0,4	1,6	0,9	**	**	-	-
Zone 24	**	0,0	1,5	0,8	4,6	2,3	-	-	-	-
Laval (zones 19-24)	**2,8**	**	**2,5**	**1,5**	**3,6**	**2,9**	**2,0**	**0,8**	**5,1**	**4,0**
Rive-Nord zone 25	**	**	1,8	0,8	2,6	3,5	**	4,2	-	**
Zone 26	**	**	2,8	2,4	2,8	2,2	**	1,7	**	**
Zone 28	**	**	5,4	**	3,1	1,8	**	**	-	-
Zone 29	5,2	**	3,9	2,1	5,4	4,3	**	**	**	**
zone 27 & 39	1,5	**	2,5	2,4	2,2	2,1	-	-	-	-
Rive-Nord (zones 25-29,39)	**3,2**	**2,7**	**3,2**	**2,3**	**3,4**	**2,8**	**5,9**	**3,7**	**	**
Laval/Rive-Nord (zones 19-29,39)	**3,1**	**2,6**	**3,0**	**2,0**	**3,5**	**2,8**	**4,0**	**2,4**	**3,9**	**3,7**
Rive-Sud zone 30	**	**	**	2,8	3,8	3,2	3,7	1,7	5,1	2,7
Zone 31	**	**	4,6	1,8	4,5	4,1	5,0	3,9	7,9	8,8
Zone 32	**	**	3,3	3,9	6,1	4,4	10,8	0,4	**	**
Zone 33	0,7	**	1,2	0,7	1,3	0,3	**	**	**	**
Zone 34	**	0,7	4,2	2,0	3,0	2,2	**	**	-	-
Saint-Jean-sur-Richelieu (zones 36-38)	**	**	3,8	2,4	3,5	2,7	**	-	**	**
Rive-Sud (zones 30-34,36-38)	**1,7**	**3,0**	**4,8**	**2,4**	**4,1**	**3,4**	**5,2**	**3,0**	**5,1**	**5,4**
Zone 35	**	**	**	2,0	0,5	2,3	-	-	-	-
Banlieue (zones 19-39)	**2,6**	**2,7**	**3,8**	**2,2**	**3,8**	**3,2**	**4,8**	**2,8**	**4,5**	**4,6**
Montréal (RMR)	**2,7**	**2,7**	**4,5**	**2,6**	**5,1**	**3,0**	**4,9**	**3,7**	**4,2**	**3,4**

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.3.4 Taux de rotation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Montréal

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres et +		Tous les log.	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Île-de-Montréal (zones 1-18)										
3 à 5 unités	**	**	**	14,7	13,1	**	**	**	14,8	14,9
6 à 19 unités	20,1	22,3	21,7	17,4	16,7	16,2	17,5	**	18,5	16,9
20 à 49 unités	24,4	25,8	18,6	18,8	15,2	16,4	13,4	18,2	18,4	19,4
50 à 99 unités	26,0	25,2	18,1	18,9	14,7	14,6	10,0	11,3	18,5	18,8
100 unités et +	26,1	28,0	22,2	23,7	18,9	19,2	14,1	16,8	21,9	23,2
Tous les immeubles	23,2	25,3	18,7	17,6	15,0	15,9	**	13,8	17,3	17,2
Laval (zones 19-24)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	13,4	**	**	**	**	**
6 à 19 unités	**	**	20,5	16,2	15,1	13,8	14,0	13,4	16,1	14,2
20 à 49 unités	9,3	14,9	19,1	18,1	14,1	17,6	10,5	14,5	15,3	17,3
50 à 99 unités	**	**	17,2	**	**	11,3	13,5	**	15,2	12,8
100 unités et +	23,4	18,0	13,2	20,7	15,9	19,9	13,4	13,4	14,8	19,0
Tous les immeubles	**	16,7	19,4	18,3	14,7	14,8	15,4	14,4	15,8	15,5
Rive-Nord (zones 25-29,39)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	**	**	**	**	19,3	**
6 à 19 unités	**	**	19,4	**	17,1	17,5	**	**	17,5	17,2
20 à 49 unités	**	**	15,7	13,6	14,7	12,7	11,8	14,9	15,2	13,5
50 à 99 unités	17,5	**	15,5	**	21,1	16,5	13,2	8,7	17,9	15,8
100 unités et +	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Tous les immeubles	**	**	16,3	15,2	16,8	19,8	24,0	**	18,1	18,5
Rive-Sud (zones 30-34,36-38)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	**	13,7	**	**	18,5	16,5
6 à 19 unités	**	**	**	21,6	18,1	18,4	18,0	16,5	18,8	18,3
20 à 49 unités	14,7	**	17,5	18,1	15,6	15,6	15,7	12,0	16,3	16,6
50 à 99 unités	12,0	**	15,9	**	13,2	16,2	7,6	12,3	13,4	16,3
100 unités et +	15,3	23,4	21,7	23,7	27,6	26,3	27,1	24,2	24,6	25,0
Tous les immeubles	**	**	19,6	19,4	18,1	17,3	17,4	16,5	18,3	17,9
Montréal (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	14,9	13,8	16,1	**	13,8	15,4	15,5
6 à 19 unités	20,9	22,1	21,5	17,7	16,8	16,5	17,5	15,9	18,3	17,0
20 à 49 unités	23,7	25,2	18,4	18,5	15,1	16,1	13,7	16,6	17,8	18,6
50 à 99 unités	25,6	25,1	17,9	18,7	14,8	14,8	9,9	11,5	18,0	18,4
100 unités et +	26,0	27,8	21,7	23,6	19,7	20,1	16,2	17,1	21,7	23,1
Tous les immeubles	23,0	25,1	18,7	17,6	15,5	16,4	17,1	14,6	17,4	17,3

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée[1] selon la fourchette de loyers RMR de Montréal

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Île-de-Montréal (zones 1-18)										
Moins de 600 $	8,1	3,8	4,3	2,8	4,1	**	**	0,1	5,2	3,2
600 à 749 $	4,0	2,4	4,5	4,2	3,5	1,8	4,4	**	4,0	2,9
750 à 899 $	4,0	3,0	5,6	3,1	3,2	1,9	3,0	**	3,8	2,4
900 à 999 $	**	**	4,9	2,2	3,2	2,5	**	**	3,3	3,8
1000 $ et +	5,5	5,1	**	2,8	4,9	4,4	5,4	**	5,4	3,4
Toutes les fourchettes	6,0	3,6	4,5	3,3	3,3	2,5	3,4	2,5	4,0	2,9
Laval (zones 19-24)										
Moins de 600 $	**	**	2,1	**	**	0,4	0,0	0,0	2,1	**
600 à 749 $	**	**	4,1	2,9	2,8	1,5	**	**	2,9	1,8
750 à 899 $	**	**	3,4	1,6	2,6	1,7	1,4	**	2,4	1,8
900 à 999 $	**	**	3,5	5,1	**	0,7	**	**	3,4	1,6
1000 $ et +	**	**	9,0	6,0	4,8	5,1	**	2,4	4,3	4,1
Toutes les fourchettes	3,3	2,4	3,9	3,3	2,9	1,6	1,7	2,0	3,0	2,1
Rive-Nord (zones 25-29,39)										
Moins de 600 $	**	**	3,1	1,1	**	0,1	**	**	3,2	1,1
600 à 749 $	**	8,8	4,0	**	4,1	2,7	**	0,8	3,9	2,6
750 à 899 $	**	**	1,3	0,0	2,9	**	**	**	2,6	3,3
900 à 999 $	**	**	**	**	**	**	**	0,1	**	**
1000 $ et +	**	**	2,1	**	0,9	**	0,4	0,5	0,9	**
Toutes les fourchettes	**	**	3,0	2,2	3,4	2,5	**	2,0	3,2	2,5
Rive-Sud (zones 30-34,36-38)										
Moins de 600 $	4,8	2,4	3,8	2,2	1,1	1,8	**	**	2,9	2,0
600 à 749 $	**	**	5,6	4,3	4,2	3,3	3,5	4,5	4,3	3,7
750 à 899 $	3,9	5,6	4,8	3,7	4,8	3,0	3,5	**	4,4	2,7
900 à 999 $	**	**	9,2	2,2	4,2	3,8	5,7	1,1	5,8	2,6
1000 $ et +	**	**	**	16,1	2,6	3,0	**	**	3,5	3,5
Toutes les fourchettes	5,1	2,3	4,7	3,4	3,9	3,0	3,3	2,4	4,0	2,9
Montréal (RMR)										
Moins de 600 $	7,9	3,7	4,1	2,7	3,5	3,0	**	0,1	4,8	3,0
600 à 749 $	4,0	2,5	4,5	4,1	3,6	2,1	3,8	3,4	3,9	2,9
750 à 899 $	4,0	3,0	5,4	3,1	3,4	2,2	2,8	**	3,7	2,5
900 à 999 $	3,8	**	5,0	2,3	3,3	2,9	2,7	**	3,5	3,5
1000 $ et +	5,5	5,2	6,7	3,0	4,7	4,4	5,0	**	5,2	3,5
Toutes les fourchettes	6,0	3,7	4,4	3,3	3,4	2,5	3,2	2,4	3,9	2,8

[1] Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers lorsque le loyer est connu. Pour le total, les taux d'inoccupation incluent tous les immeubles

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) RMR de Montréal - octobre 2017

Sous-secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Centre-ville + Île-des-Soeurs	2,5	2,2	4,6	2,8
Péricentre	3,6	3,4	4,1	3,2
Partie ouest de l'Île de Montréal	3,6	2,3	3,9	2,9
Partie est de l'Île de Montréal	1,9	1,5	3,9	2,7
Île de Montréal	**2,9**	**2,4**	**4,0**	**2,9**
Laval	2,2	1,0	3,0	2,1
Vaudreuil-Soulanges	2,7	1,3	3,2	1,6
Rive Nord	4,2	2,1	3,2	2,5
Rive Sud	3,7	0,7	4,0	2,9
Montréal (RMR)	**3,1**	**1,8**	**3,9**	**2,8**

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

4.1.2 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location et des appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] selon le nombre de chambres RMR de Montréal - octobre 2017

Sous-secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]
Centre-ville + Île-des-Soeurs	1 275	786	1 574	1 064	2 119	1 449	3 406	1 520
Péricentre	1 233	633	1 205	784	1 607	909	**	1 173
Partie ouest de l'Île de Montréal	**	539	923	661	1 202	785	1 609	997
Partie est de l'Île de Montréal	**	525	937	615	1 112	695	1 358	941
Île de Montréal	**1 037**	**604**	**1 135**	**708**	**1 399**	**800**	**1 964**	**1 032**
Laval	**	605	891	678	1 106	751	1 336	900
Vaudreuil-Soulanges	**	481	**	588	1 011	796	**	835
Rive Nord	**	475	762	606	1 039	727	1 061	828
Rive Sud	**	535	824	643	1 055	743	1 114	797
Montréal (RMR)	**958**	**597**	**989**	**698**	**1 180**	**782**	**1 542**	**965**

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location selon le nombre de chambres à coucher RMR de Montréal - octobre 2017

Secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Centre-ville + Île-des-Soeurs	1 376	1 275	1 259	1 574	1 853	2 119	**	3 406	1 868	2 028
Péricentre	**	1 233	1 124	1 205	1 548	1 607	**	**	1 511	1 537
Partie ouest de l'Île de Montréal	**	**	979	923	1 255	1 202	1 664	1 609	1 251	1 254
Partie est de l'Île de Montréal	**	**	999	937	1 126	1 112	1 312	1 358	1 097	1 085
Île de Montréal	**	1 037	1 062	1 135	1 359	1 399	1 560	1 964	1 360	1 362
Laval	**	**	774	891	1 120	1 106	1 180	1 336	1 097	1 115
Vaudreuil-Soulanges	**	**	**	**	978	1 011	996	**	986	1 031
Rive Nord	860	**	770	762	1 021	1 039	1 135	1 061	993	1 015
Rive Sud	**	**	910	824	1 064	1 055	1 350	1 114	1 078	1 087
Montréal (RMR)	**1 121**	**958**	**944**	**989**	**1 158**	**1 180**	**1 366**	**1 542**	**1 174**	**1 181**

4.2.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation global (%) selon la taille de l'immeuble RMR de Montréal - octobre 2017

Taille (en nombre de logements)	App. en coprop. offerts en location		App. visés par l'ELL[1]	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Île de Montréal				
3 à 5 unités	**	**	2,8	2,7
6 à 19 unités	3,0	2,6	4,8	2,9
20 à 49 unités	3,8	1,5	5,5	2,9
50 à 99 unités	2,5	1,5	4,9	3,8
100 unités et +	1,8	2,6	4,1	3,3
Tous les immeubles	2,9	2,4	4,0	2,9
Montréal (RMR)				
3 à 5 unités	**	**	2,7	2,7
6 à 19 unités	3,2	1,5	4,5	2,6
20 à 49 unités	3,7	1,5	5,1	3,0
50 à 99 unités	3,3	2,1	4,9	3,7
100 unités et +	1,9	2,0	4,2	3,4
Tous les immeubles	3,1	1,8	3,9	2,8

[1]Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation
Appartements en copropriété
RMR de Montréal - octobre 2017

Sous-secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'app. en coprop. offerts en location		Taux d'inoccupation	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Centre-ville + Île-des-Soeurs	22 580	24 212	5 724	6 127	25,3	25,3	2,5	2,2
Péricentre	27 653	28 705	4 036	4 962	14,6	17,3	3,6	3,4
Partie ouest de l'Île de Montréal	23 744	24 694	3 503	3 885	14,8	15,7	3,6	2,3
Partie est de l'Île de Montréal	29 191	30 185	3 125	3 680	10,7	12,2	1,9	1,5
Île de Montréal	103 168	107 796	16 304	18 634	15,8	17,3	2,9	2,4
Laval	19 293	19 458	4 149	4 609	21,5	23,7	2,2	1,0
Vaudreuil-Soulanges	3 430	3 717	719	851	21,0	22,9	2,7	1,3
Rive Nord	21 395	22 632	2 504	2 952	11,7	13,0	4,2	2,1
Rive Sud	33 628	35 911	4 735	5 109	14,1	14,2	3,7	0,7
Montréal (RMR)	**180 914**	**189 514**	**28 453**	**32 178**	**15,7**	**17,0**	**3,1**	**1,8**

[1] Les totaux des colonnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

4.3.2 Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation selon la taille du projet
RMR de Montréal - octobre 2017

Taille (en nombre de logements)	Univers des copropriétés		Nombre d'unités offertes en location [1]		Pourcentage d'unités offertes en location		Taux d'inoccupation	
	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17	oct.16	oct.17
Île de Montréal								
3 à 5 unités	5 324	5 541	622	**	11,7	**	**	**
6 à 19 unités	25 345	25 885	3 037	3 501	12,0	13,5	3,0	2,6
20 à 49 unités	21 495	21 892	3 397	3 525	15,8	16,1	3,8	1,5
50 à 99 unités	21 999	22 646	3 614	4 293	16,4	19,0	2,5	1,5
100 unités et +	29 005	31 832	5 677	6 491	19,6	20,4	1,8	2,6
Tous les immeubles	103 168	107 796	16 304	18 634	15,8	17,3	2,9	2,4
Montréal (RMR)								
3 à 5 unités	13 088	14 153	1 271	**	9,7	**	**	**
6 à 19 unités	64 610	67 208	8 405	9 043	13,0	13,5	3,2	1,5
20 à 49 unités	35 457	36 525	5 947	6 278	16,8	17,2	3,7	1,5
50 à 99 unités	30 564	31 949	4 736	5 645	15,5	17,7	3,3	2,1
100 unités et +	37 195	39 679	8 039	8 973	21,6	22,6	1,9	2,0
Tous les immeubles	180 914	189 514	28 453	32 178	15,7	17,0	3,1	1,8

[1] Les totaux des colonnes peuvent ne pas correspondre à la somme des éléments parce que les chiffres ont été a) arrondis ou b) varient en fonction de l'échantillon.

Les lettres et les symboles utilisés dans les tableaux de données sur le marché locatif sont expliqués dans la méthode de l'enquête.

NOTE TECHNIQUE

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ une année donnée à 550 $ l'année suivante, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. L'estimation est faite à partir des données sur les immeubles faisant partie de l'échantillon commun à l'Enquête sur les logements locatifs de l'année en cours et à l'Enquête de l'année précédente. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. L'ELL permet d'obtenir des données sur les loyers du marché, les logements disponibles (sauf au Québec), le roulement des locataires et les logements vacants pour tous les immeubles compris dans l'échantillon.

L'ELL se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. Elle a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL revoit constamment l'univers des immeubles de logements locatifs pour veiller à ce qu'il soit le plus complet possible. Chaque année, les immeubles achevés récemment qui comptent au moins trois logements locatifs sont ajoutés à l'univers de l'Enquête. De plus, la SCHL effectue des analyses approfondies en comparant l'univers locatif à d'autres sources de données pour s'assurer que la liste des immeubles visés par l'Enquête est aussi complète que possible.

L'ELL de la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité (sauf au Québec), les taux de roulement et les loyers moyens des logements neufs et existants. En outre, une mesure est utilisée pour estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte des immeubles qu'ont en commun les échantillons de l'Enquête actuelle et de l'Enquête précédente. Se limiter aux immeubles existants permet d'éliminer l'effet que les changements dans la composition de l'univers (ajout d'immeubles neufs ou convertis et renouvellement de l'échantillon de l'Enquête) pourraient avoir sur la variation des loyers et ainsi d'obtenir une estimation de l'évolution des loyers exigés par les propriétaires. Les estimations de la variation en pourcentage des loyers sont diffusées dans tous les Rapports sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada et pour chaque province, ainsi que dans les rapports portant sur les régions métropolitaines de recensement (RMR). Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les taux de variation des loyers sont statistiquement significatifs dans le cas des immeubles existants, alors qu'ils peuvent ne pas l'être si on les calcule en incluant les logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

La SCHL mène l'Enquête sur les appartements en copropriété (EAC) à la fin de l'été et au début de l'automne pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif des appartements en copropriété. L'EAC permet de dénombrer les unités qui sont offertes en location et de connaître leurs taux d'inoccupation et leurs loyers dans les RMR suivantes : Calgary, Edmonton, Gatineau, Halifax, Hamilton, Kelowna, Kitchener, London, Montréal, Ottawa, Québec, Regina, Saskatoon, Toronto, Vancouver, Victoria et Winnipeg. L'EAC est réalisée au moyen d'entrevues téléphoniques, et les données sont obtenues de l'entreprise de gestion immobilière, du conseil d'administration de l'ensemble de copropriétés ou du concierge. Au besoin, les données peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi.

La SCHL publie les données de l'EAC sur le nombre d'unités louées, les taux d'inoccupation et les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation).

FIABILITÉ DES DONNÉES DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS (ELL) ET DE L'ENQUÊTE SUR LES APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ (EAC)

La SCHL ne publie aucun chiffre estimatif (taux d'inoccupation ou loyer moyen, par exemple) dont le degré de fiabilité est jugé trop faible ou dont la diffusion contreviendrait aux règles établies en matière de confidentialité. De façon générale, la décision de publier une estimation est fondée sur le degré de fiabilité statistique, qui est mesuré au moyen du coefficient de variation (c.v.). Le c.v. d'une donnée estimative correspond au rapport entre l'écart-type et la donnée estimative; il s'exprime en pourcentage.

Par exemple, si $\bar{x}$ représente le loyer moyen des appartements d'une chambre dans une RMR donnée et que $\sigma_{\bar{x}}$ représente son écart-type, le coefficient de variation s'obtient alors selon la formule suivante : $CV = \frac{\sigma_{\bar{x}}}{\bar{x}}$.

Codes indiquant le degré de fiabilité statistique des proportions

La SCHL utilise le c.v., le taux d'échantillonnage et la taille de l'univers pour déterminer si les proportions, c'est-à-dire les données exprimées en pourcentage (taux d'inoccupation, de disponibilité et de roulement), sont suffisamment fiables pour être publiées. Les codes suivants servent à indiquer le degré de fiabilité des proportions :

a – Excellent
b – Très bon
c – Bon
d – Passable (utiliser avec prudence)
** – Faible – Donnée supprimée

++ – La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
- – Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
s.o. – Sans objet

Les deux tableaux ci-dessous indiquent le degré de fiabilité des proportions :

Si la proportion est égale à zéro (0) et le taux d'échantillonnage est inférieur à 100 %, on évalue le degré de fiabilité des données comme suit :

	Taux d'échantillonnage (%)				
Nombre d'immeubles dans l'univers	**(0,20]***	**(20,40]**	**(40,60]**	**(60,80]**	**(80,100)**
3 – 10	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible
11 – 20	Faible	Passable	Passable	Passable	Bon
21 – 40	Faible	Passable	Passable	Bon	Très bon
41 – 80	Faible	Passable	Bon	Bon	Très bon
81+	Faible	Bon	Bon	Très bon	Très bon

* (0-20] signifie que le taux d'échantillonnage est supérieur à 0 % mais inférieur ou égal à 20 %; les autres données sont présentées sur le même modèle.

Dans les autres cas, on utilise le tableau suivant pour déterminer le degré de fiabilité des proportions :

	Coefficient de variation (%)						
Taux d'inoccupation	**0**	**(0,5]**	**(5,10]**	**(10,16.5]**	**(16.5,33.3]**	**(33.3,50]**	**50+**
(0,0.75]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Très bon
(0.75,1.5]	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Excellent	Passable	Faible
(1.5,3]	Excellent	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible
(3,6]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Passable	Faible	Faible
(6,10]	Excellent	Excellent	Très bon	Bon	Faible	Faible	Faible
(10,15]	Excellent	Excellent	Bon	Passable	Faible	Faible	Faible
(15,30]	Excellent	Excellent	Passable	Faible	Faible	Faible	Faible
(30,100]	Excellent	Excellent	Faible	Faible	Faible	Faible	Faible

Codes indiquant le degré de fiabilité des moyennes et des totaux

La SCHL utilise le c.v. pour déterminer le degré de fiabilité statistique des données estimatives sur les totaux et les loyers moyens. Pour que ces données soient publiées, il ne faut pas que le c.v. dépasse 10 %. En établissant la limite acceptable à ce niveau, on estime qu'un bon équilibre est atteint entre la nécessité de diffuser des données de qualité élevée et celle de ne pas publier des données jugées non fiables. Voici comment la SCHL détermine le degré de fiabilité des données (le c.v. est exprimé en pourcentage) :

a – Si le c.v. est supérieur à 0 et inférieur ou égal à 2,5, le degré de fiabilité est **excellent**.
b – Si le c.v. est supérieur à 2,5 et inférieur ou égal à 5, le degré de fiabilité est **très bon**.
c – Si le c.v. est supérieur à 5 et inférieur ou égal à 7,5, le degré de fiabilité est **bon**.
d – Si le c.v. est supérieur à 7,5 et inférieur ou égal à 10, le degré de fiabilité est **passable**.
** – Si le c.v. est supérieur à 10, le degré de fiabilité est **faible** (les données ne sont pas publiées).

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations.

↑ correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
– indique que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

Les flèches indiquent les variations significatives sur le plan statistique

Toute comparaison des données d'une année à l'autre doit être faite avec prudence. Les variations qu'il peut y avoir d'une année à l'autre ne sont pas nécessairement significatives sur le plan statistique. S'il y a lieu, les tableaux figurant dans le présent rapport comportent des indicateurs qui aident à interpréter les variations.

↑ correspond à une hausse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
↓ correspond à une baisse d'une année à l'autre significative sur le plan statistique
– indique que taille concrète de l'échantillon ne permet d'interpréter les variations d'une année à l'autre comme étant significative sur le plan statistique.

△ indique que la variation est significative sur le plan statistique

DEFINITIONS

Immeuble ou ensemble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée au rez-de-chaussée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Immeuble ou ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée au rez-de-chaussée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement et qu'aucun autre locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant » ci-dessous).

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il est prêt à accueillir un nouveau locataire immédiatement.

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être compris ou non dans le loyer.

Roulement ou rotation : Un logement a connu un roulement de locataires s'il est occupé par un nouveau locataire ayant emménagé au cours des 12 derniers mois. Pour un même logement, il peut y avoir plus d'un roulement de locataires durant la même période de 12 mois.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 50 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2016 sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2011 de Statistique Canada, et toutes les données d'octobre 2017, sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2016.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur les appartements en copropriété n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL les remercie de leurs efforts et de l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profite à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL AIDE LES CANADIENS A REPONDRE A LEURS BESOINS EN MATIERE DE LOGEMENT.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement depuis plus de 70 ans. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, elle vient en aide aux Canadiens dans le besoin et elle fournit des résultats de recherches et des conseils impartiaux aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation du pays. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des médias substituts, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2017, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

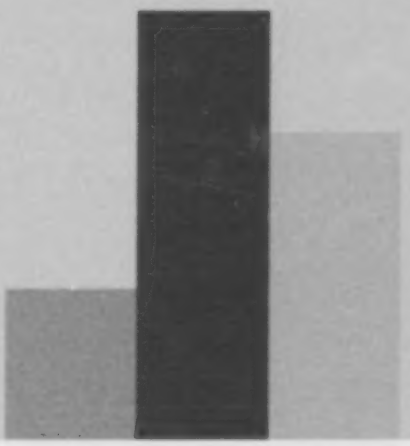
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64413_2017_A01